

GOED WONEN GOED LEVEN



Ondernemingsplan 2022 | 2026

WONINGSTICHTING MAASVALLEI MAASTRICHT

GOED WONEN GOED LEVEN

INHOUD



Voorwoord	4
1. Onze missie	6
2. Onze kernwaarden	7
3. Onze Visie	8
3.1 Klant	8
3.2 Vastgoed	10
3.3 Financiën	15
3.4 Organisatie	17

VOORWOORD

Voor u ligt het ondernemingsplan van Maasvallei voor de periode 2022 - 2026 waarin we onze volkshuisvestelijke, maatschappelijke en bedrijfsmatige koers voor de komende jaren verwoorden.

Onze missie, kernwaarden en visie geven aan welke ambities we hebben ten aanzien van 'goed wonen, goed leven' voor onze huurders, onze maatschappelijke impact en de continuïteit van Maasvallei. In het Ondernemingsplan leest u ook welke stappen wij zetten om onze ambities te behalen en welke keuzes we maken. De uitwerking volgt in het Strategisch Plan 2022-2026.

Het wordt voor ons een uitdagende periode. De afschaffing van de verhuurdersheffing biedt Maasvallei meer ruimte om investeringen te doen en invulling te geven aan de opgaves die er zijn.

We zijn ervan overtuigd dat opgaves adequater opgepakt kunnen worden als de betrokken stakeholders en markt-partijen hun krachten en expertises bundelen. Daarom investeren we in het 'zijn' van een betrouwbare netwerkorganisatie. We zoeken actief naar samenwerkingsvormen om verbinding te leggen tussen wonen, zorg en leefbaarheid. Dat doen we in het belang van onze huurders, de maatschappij en Maasvallei.

Directeur-bestuurder
Woningstichting Maasvallei Maastricht

We zoeken actief naar
samenwerkingsvormen om
verbindingen te leggen tussen
wonen, zorg en leefbaarheid

Dit ondernemingsplan is vastgesteld op: 22 april 2022



Ons doel is te zorgen voor een verbetering op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid in de wijken waar we actief zijn en waar de huidige samenstelling nog ruimte biedt voor sociale huurwoningen

1. ONZE MISSIE

Goed wonen, goed leven. Dat is onze missie. Immers, goede huisvesting is een belangrijke basis voor een goed leven. Wij dragen hieraan bij door kwalitatief goede en passende huisvesting te bieden. We kennen de behoeften en wensen van onze huurders. We zijn sterk geworteld in de samenleving en nemen maatschappelijke ver-

antwoordelijkheid door samen met netwerkpartners te werken aan wonen, welzijn en zorg en leefbare wijken. Daarmee dragen we bij aan een grotere samenhang binnen de samenleving en een goed leven.



Goede huisvesting
is een belangrijke basis
voor een goed leven

2. ONZE KERNWAARDEN

Onze kernwaarden zijn ons DNA. Ze geven aan op welke wijze wij naar de wereld kijken, hoe wij handelen. Gezamenlijk. Onze kernwaarden geven ons houvast in ons werk en leiden de beslissingen

die wij nemen. Vertrouwen, deskundigheid en betrouwbaarheid zijn voor ons vanzelfsprekend. Klantgerichtheid in onze dienstverlening het resultaat.



Verbindend

Met daadkracht en betrokkenheid verleggen we grenzen. Proactief zoeken wij hierin de samenwerking. Met onze huurders, stakeholders, ketenpartners, netwerkpartners en collega's. We helpen elkaar groeien en vernieuwen door binnen onze organisatie én in de keten 'wonen-zorg-welzijn' mensen met elkaar te verbinden. We halen het beste in elkaar naar boven en krijgen zo meer voor elkaar. Verbinding maakt ons sterker en brengt doelen dichterbij. In onze buurten, in de keten wonen-zorg-welzijn en in onze organisatie.

Ondernemend

Om doelen en resultaten te bereiken verleggen we onze grenzen. We nemen daarin verantwoordelijkheid en stellen realistische kaders. We zijn innovatief, flexibel, besluitvaardig, slagvaardig en tonen durf. Vandaag proberen we het beter te doen dan gisteren. Tegelijkertijd kijken we naar de toekomst. We nemen het voortouw in vernieuwing en zetten ons in voor een inclusieve samenleving. Samen. Met huurders, stakeholders, ketenpartners, netwerkpartners en collega's.

Aandacht

Aandacht staat voor oprechte betrokkenheid. Met elkaar voor elkaar. We leven ons in. We weten wat er speelt en handelen hier integer en professioneel naar. We willen het beste voor onze klanten. We zijn klantgedreven. Aandacht verbindt en zorgt voor een wederkerigheid. Aandacht creëert vertrouwen en is het fundament voor een constructieve verbinding met huurders, stakeholders, ons netwerk en collega's. Zo zorgen we voor duurzame en betrokken relaties én voor resultaat.

3. ONZE VISIE

Maasvallei werkt aan een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen. Ons doel is te zorgen voor een verbetering op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijken waar we actief zijn en waar de huidige samenstelling nog ruimte biedt voor sociale huurwoningen. Dit doen we samen in een netwerk van partners, waarbij Maasvallei een actieve en aanjagende rol heeft, zowel op het fysieke als het sociale domein in het belang van onze huidige en toekomstige huurders. We doen dit integraal, opgave- en gebiedsgericht om te komen tot een vitale, veilige en leefbare woonomgeving. We investeren extra in langer thuis wonen, huisvesting en community building voor studenten, verduurzaming en samenleven (samenredzaamheid). We willen dé sociale studentenhuysvester van Maastricht zijn.

We bieden een vitale en positieve werkomgeving voor mensen die onze passie voor volkshuisvesting en dienstverlening delen. Onze medewerkers zijn gericht op samenwerken, zijn klantvriendelijk, nemen initiatief en willen verantwoordelijkheid. Onze medewerkers zijn trots op Maasvallei en ervaren werkgeeluk in het werk dat ze uitvoeren. Maasvallei is een lerende organisatie waar continu ontwikkelen is ingebed. Samen zorgen we voor ultieme klanttevredenheid van onze huurders en voor maatschappelijke meerwaarde.

3.1 KLANT

Onze huurder

Wij zijn er voor iedereen in ons werkgebied die aangewezen is op een sociale huurwoning en bieden passende huisvesting voor een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen.

Huurders kunnen een leven lang onze klant zijn, omdat we sociale huisvesting voor alle fases in het leven aanbieden. Aangezien de vraag naar studentenhuysvesting en huisvesting voor personen met een zorgvraag de komende jaren groeit, leggen we gedurende de looptijd van dit ondernemingsplan een focus op de integratie van 'wonen & zorg' en versterken we onze positie als sociale studen-

tenhuysvester. Daarnaast investeren we onverminderd in het energiezuinig maken van onze woningen.

• *Onze focus op wonen & zorg*

Wij verwachten een toename van het aantal personen met een zorgvraag en voorzien een groei in de vraag naar passende huisvesting. We zien het als onze taak om voor deze doelgroep sociale huisvesting aan te bieden. Maatschappelijke allianties met zorgverleners zijn van belang om tot een betere koppeling tussen wonen, zorg en begeleiding te komen. Om deze reden zoeken we actief naar netwerkpartners om dergelijke allianties aan te gaan.

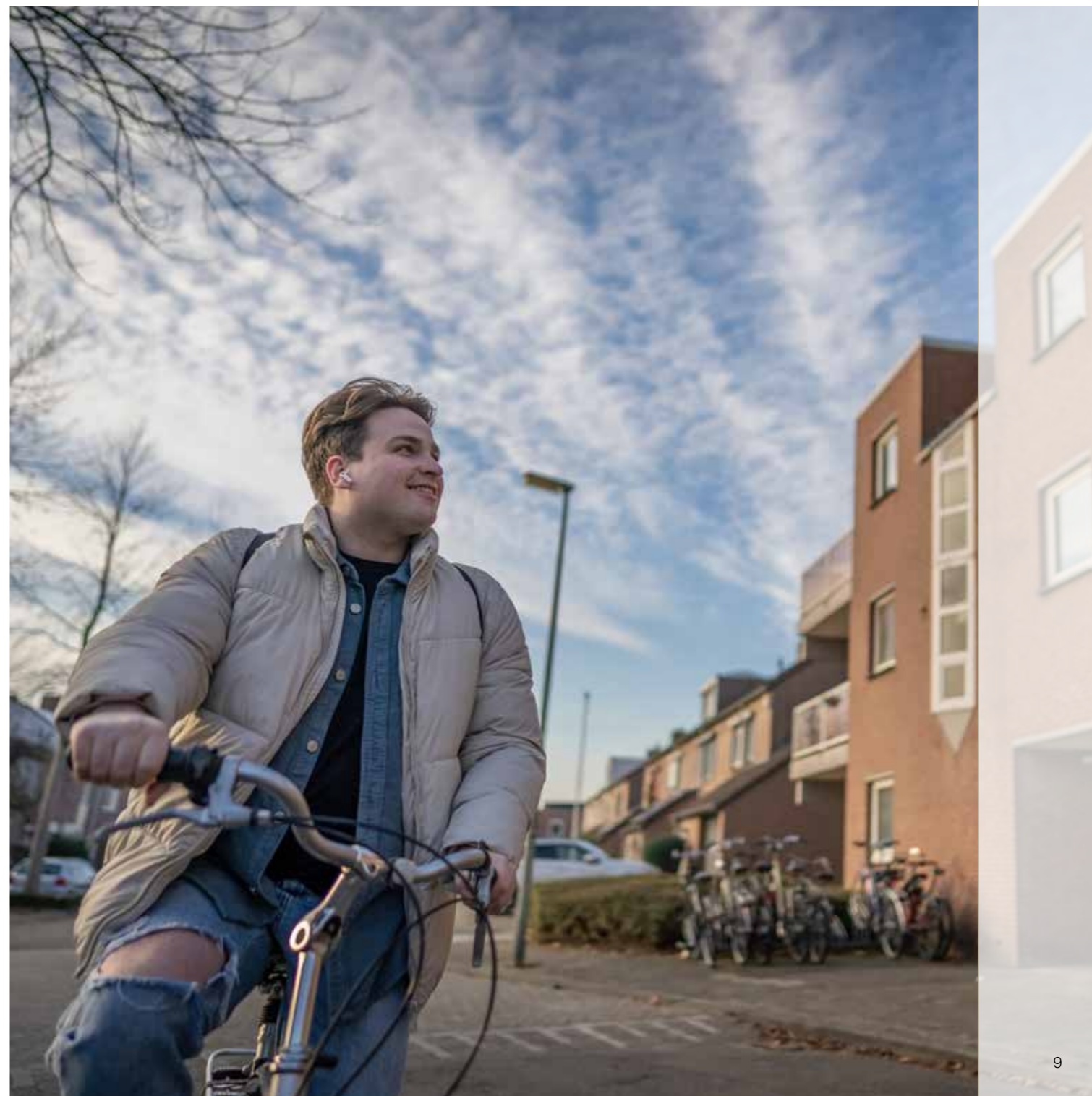
• *Onze focus op studenten*

De stad Maastricht en Maastricht University zetten in op een groei van het aantal studenten. Wij rekenen studenten tot onze doelgroep en willen dé sociale studentenhuysvester van Maastricht zijn. Daarom leggen we de komende periode een focus op studentenhuysvesting. Dit betekent dat we onze dienstverlening aan studenten verder professionaliseren op gebied van aantrekkelijke woon- en dienstverleningsconcepten, processen en de personele organisatie. We staan daarbij open om studentenwoningen van andere Maastrichtse corporaties/professionele vastgoedbeleggers te beheren of over te nemen.

• *Bijzondere doelgroepen*

Samen met andere corporaties zijn we verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De dienstverlening aan sommige doelgroepen vergt specialistische kennis of is navenant erg arbeidsintensief. Wij zijn daarom voorstander om de bijzondere doelgroepen tussen de corporaties onderling te verdelen op basis van aanwezige kennis en toegevoegde waarde. Gedurende de looptijd van het ondernemingsplan zetten we ons in om deze onderlinge verdeling te verwezenlijken.

Dit is een kans voor Maasvallei en het is de ambitie van Maasvallei om dé sociale studentenhuysvester van Maastricht te worden



Ons werkgebied

Wij rekenen alle wijken in Maastricht waar ruimte is voor sociale huurwoningen en onze maatschappelijke impact het grootst is, tot ons primaire werkgebied. Vanuit strategisch belang blijven we ook buiten de gemeente Maastricht actief. Uitbreiding buiten Maastricht kan plaatsvinden als het huisvesting voor onze focus-doelgroepen betreft. Verkoop of uitrust van een beperkt aantal woningen buiten Maastricht is bespreekbaar als dat wenselijk is vanuit lokaal volkshuisvestelijk belang.

Middenin de maatschappij

Wij vinden het belangrijk om goede contacten met onze huurders te hebben. We weten welke wensen en voorkeuren ze hebben. Op basis van deze kennis bieden we passende huisvesting, servicegerichte dienstverlening en investeren we in de leefbaarheid van buurten waar onze huurders wonen.

We zijn zichtbaar in de wijk en werken aan een goede woonomgeving voor onze huurders. In de hoedanigheid van actieve netwerkorganisatie doen we dat samen met relevante partners uit ons werkgebied. We zijn er namelijk van overtuigd dat maatschappelijke opgaves effectiever opgepakt kunnen worden als de betrokken professionals en vrijwilligers nog meer samenwerken. We vinden het belangrijk om het sociale domein met het fysieke domein te koppelen en daarbij gebiedsgericht te werken. We steunen daarom de gedachte van de Leefbare Wijken Aanpak en krachtenbundeling, waarbij bestaande netwerkstructuren samenwerken om de leefbaarheid en veiligheid in wijken te verbeteren.

Als maatschappelijke organisatie hebben we oog voor het menselijk welzijn en een positieve gezondheid voor medewerkers en huurders. De nadruk ligt daarbij niet op de beperkingen, maar op veerkracht, eigen regie en het aanpassingsvermogen om kansen te benutten. De integratie van wonen & zorg, waardoor langer thuis wonen mogelijk blijft, is daarbij een belangrijk onderdeel. We zijn er

ook van overtuigd dat community building (gemeenschapsvorming) en ontmoeten bijdragen aan een positieve gezondheid, langer thuis wonen en een prettige woonomgeving. We stimuleren daarom de huurdersparticipatie en faciliteren passende huurdersinitiatieven.

Zo ervaren klanten ons

De omvang van onze organisatie maakt het goed mogelijk om klantgericht te werken. We streven naar een huurderstevendheidscore die hoger is dan de benchmark. We vinden het daarom belangrijk dat we onze interne organisatie en dienstverleningsprocessen doorlopend screenen op optimalisatiemogelijkheden.

Voor ons betekent klantgerichtheid dat klanten zich welkom voelen in ons kantoor en gastvrij ontvangen worden. Ze moeten ervaren dat ze door vakbekwame, servicegerichte medewerkers geholpen worden. Daarbij is persoonlijk contact en 'in één keer goed' ons uitgangspunt. In onze communicatie zijn we duidelijk en voeren ons beleid eenduidig uit. Daarbij gaan we professioneel om met kritiek en emoties van huurders. Dát is de kracht van Maasvallei.

3.2 VASTGOED

De woningmarkt is sterk in beweging, de vraag naar betaalbare woningen is ontzettend hoog. Het voorzien in voldoende (betaalbare) woningen is een forse uitdaging. Ook in de samenleving zien we veranderingen. De maatschappelijke vraagstukken zijn groot en complex. Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens, mensen met een zorgvraag en er wordt steeds meer focus gelegd op langer thuis wonen in de breedste zin van het woord. De afgelopen jaren hebben we gezien dat ook veranderingen in de woningmarkt snel kunnen gaan en we soms (tijdelijk) te maken krijgen met een extra druk op de woningmarkt van bepaalde doelgroepen. Het is dan ook belangrijk dat woningen breed inzetbaar kunnen zijn voor verschillende doelgroepen.

Bij al onze ambities houden we steeds het belang van onze huur-

ders voor ogen: een gezonde, comfortabele, gebruiksvriendelijke en energiezuinige woning en omgeving.

Aantrekkelijk(e) vastgoed en buurten

Om goed te kunnen wonen is het van belang dat de omgeving van de woningen en de buurten ook goed zijn. Maasvallei kijkt daarom ook verder dan alleen de woning om zo 'Goed wonen, goed leven' te kunnen bereiken.

Maasvallei is voornamelijk actief in de gemeente Maastricht, met een beperkt aantal woningen in de buurgemeenten. Voor Maasvallei is het belangrijk om in haar wijken en haar werkgebied van maatschappelijke meerwaarde te kunnen zijn en iets te kunnen bieden. Daar waar Maasvallei dit kan, wil zij haar rol pakken en haar bezit uitbreiden. Dit alleen als dat ook een toegevoegde waarde heeft

voor de portefeuille, de diversiteit in de wijk, de spreiding van het bezit en de doelgroepen waar Maasvallei zich de komende jaren op focust.

• *Integrale buurtaanpak*

We willen toe naar een inclusieve samenleving waarin iedereen mee kan doen in de stad en de verschillende wijken en er de juiste verbindingen kunnen ontstaan. Vanuit de prestatieafspraken met de gemeente gaan we werken aan een buurtgerichte aanpak, waarbij het gaat om een integrale aanpak van een buurt op de verschillende pijlers die er zijn: fysiek, economisch en sociaal. Door integraal te kijken, bereiken we vaak veel meer dan alle onderdelen los uit te rollen. Hierbij ligt de komende jaren de focus op de integrale aanpak van het vastgoed en de leefbaarheid. Samen met de gemeente en de corporaties is het nodig buurtvisies en wijkvisies

Om goed te kunnen wonen
is het van belang dat de omgeving
van de woningen en de buurten
ook goed zijn



op te stellen als sturingskader. Voor haar eigen wijken werkt Maasvallei parallel aan het actualiseren van haar eigen wijkvisies die als basis dienen voor het gesprek met de andere stakeholders.

Prestatiegericht vastgoed (en onderhoud)

Het blijven sturen op toekomstbestendig vastgoed is van belang. Dit doen we door meer focus te leggen op de prestaties van ons vastgoed en de juiste data in te zetten voor de onderbouwing van onze keuzes. Om dit te bereiken, moeten onze vastgoeddata beschikbaar en betrouwbaar zijn en is het nodig de data op orde te brengen. Om de opgave goed te kunnen oppakken gaan we naar een (langdurige) resultaatgerichte samenwerking met onze opdrachtnemers om zo met (vaste) partners beter te sturen op de voorspelbaarheid van onze uitgaves en opgaves de komende jaren. Bij de verduurzaming/renovatie is dit voor vijf jaar al middels ketensamenwerking georganiseerd. In lijn hiermee gaan we dit ook doorvoeren in het dagelijks onderhoud. We versterken hiermee de lange termijn samenwerking met onze bouw- en ketenpartners en bouwen onze regierol verder uit.

Focus

Maasvallei kiest een duidelijke koers en bepaalt focus voor de komende jaren. Door te focussen en ons te houden aan de strategie en koers, kunnen we gericht inspelen op de kansen die zich voordoen. De belangrijkste ontwikkelingen en kansen voor Maasvallei zijn de sterke vraag naar betaalbare studentenwoningen, langer thuis wonen en het toewerken naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.

• Studenten

De doelgroep die in de stad Maastricht een grote vraag laat zien zijn de studenten. De universiteit groeit en daarmee ook het aantal uitwonende studenten. Er is veel vraag naar betaalbare zelfstandige studentenwoningen. Dit is een kans voor Maasvallei en het is de ambitie van Maasvallei om dé sociale studentenhuusvester van Maastricht te worden. Het uitbreiden van de portefeuille op het gebied van studentenwoningen sluit hier goed bij aan. We zetten in op een toekomstbestendig product, innoveren de dienstverlening

en optimaliseren het proces. Om de leefbaarheid, ontmoeting en verbinding tussen studenten onderling en tussen studenten en de buurt te realiseren wordt een community concept uitgerold.

• Langer thuis

De vergrijzing en de groei van het aantal mensen met een zorgvraag is een grote opgave. We gaan samen met maatschappelijke partners nieuwe woonzorgconcepten en dienstverleningsconcepten ontwikkelen in buurten waar wij actief zijn of van meerwaarde kunnen zijn. Hierbij leveren wij de woning en de zorgpartij de zorg. Ook in bestaande complexen kijken we naar mogelijkheden om het langer thuis wonen te stimuleren. Door het slim inzetten van Wmo en andere zorggelden en kleine bouwkundige aanpassingen (bijvoorbeeld bij renovaties) kan de woning bijdragen aan het langer zelfstandig wonen en het vergroten van de veiligheid.

Bij nieuwbouw streven we zoveel mogelijk naar vastgoed waar je langer thuis kunt blijven wonen, waarbij appartementen in beginsel voldoen aan BAT 2. Hierdoor wordt de nieuwbouw en onze portefeuille voor een brede doelgroep langer toegankelijk.

Betaalbaar vastgoed

De wereld van woningcorporaties verandert steeds sneller. Zeker op vastgoedvlak zijn er flink wat uitdagingen. Bouwen wordt steeds complexer: beperkte bouwlocaties, steeds weer veranderende en strengere regelgeving en aangescherpte milieunormen (stikstof en PFAS). Daarnaast steeds verder stijgende bouwkosten, tekort aan grondstoffen en arbeidskrachten. Het wordt dan ook steeds lastiger om betaalbare woningen te realiseren en te zorgen dat de woonlasten voor de huurder zo laag mogelijk zijn. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als bestaande bouw, denk maar eens aan de steeds verder stijgende energieprijzen. Dit vraagt om nieuwe manieren van bouwen en innovatie. Hierbij komt ook nog de nieuwe omgevingswet, waarbij het integraal benaderen van projecten en gebieden steeds meer naar voren komt, net als bewonersparticipatie. Het bouwen draait niet meer alleen om de stenen; de toekomstige bewoners van de woning en het gebied zijn het belangrijkste.

De vergrijzing en de groei van het aantal mensen met een zorgvraag is een grote opgave. We gaan samen met maatschappelijke partners nieuwe woonzorgconcepten en dienstverleningsconcepten ontwikkelen in buurten waar wij actief zijn of van meerwaarde kunnen zijn

- **Andere manier van bouwen**

Naast de uitbreiding van onze portefeuille voor studenten, speelt verjonging van ons bezit een belangrijke rol. Vanuit de wijkvisies wordt de behoefte van de wijk afgestemd en wordt met sloop/nieuwbouwprojecten ingespeeld op de behoefte die er is, waarbij we bij deze projecten iets proberen te verdichten om woningen toe te voegen aan de portefeuille wanneer dit nodig blijkt.

De betaalbaarheid van de woningen staat voorop en de vernieuwing van de woningen focust zich dan ook op het betaalbare segment. Gezien de hierboven geschetste ontwikkelingen is dit een grote uitdaging. Traditionele woningbouw wordt op termijn te duur om sociale woningbouw mogelijk te maken. Het is noodzakelijk hierop in te spelen en te zoeken naar (nieuwe) woonconcepten rekening houdend met het gebruik van (schaarse) ruimte en middelen. Wij willen zoveel mogelijk gebruik maken van integrale standaard woonconcepten om betaalbaar wonen te realiseren.

- **Samenwerking**

Samenwerking binnen het realiseren van betaalbaar wonen kan ook een oplossing zijn. Samen met andere corporaties vormen we een Limburgse bouwstroom om grootschalig in te gaan kopen en zo de betaalbaarheid te borgen.

Ook voor onze bestaande voorraad gaan we toe naar meer ketensamenwerking. We willen meer resultaat gericht samenwerken, meer voorspelbaarheid in uitgaven en uitvoering met focus op klanttevredenheid. We gaan steeds meer gebruik maken van data-analyse om te weten wat er speelt in de complexen en de wijken. Door meer samen te werken en de expertise op de juiste plek te zoeken wordt er ook meer toegewerkt aan kennisdeling. Maasvallei volgt actief de nieuwste ontwikkelingen en innovaties. Graag maken wij gebruik van eerdere succesvolle pilots.

Duurzaam vastgoed

We zien grote klimaatveranderingen met ingrijpende gevolgen voor mens en milieu, denk aan de grote overstroming van de Maas door hevige regenval in de zomer van 2021 en het steeds vaker voorko-

men van tropische temperaturen. Het wordt steeds duidelijker dat een omslag nodig is. De vraag naar grondstoffen neemt steeds meer toe, maar de natuurlijke bronnen raken uitgeput. Een omslag naar een meer circulaire economie waarbij wij slimmer omgaan met de mens, natuur en het milieu en de grondstoffen door hergebruik is noodzakelijk.

- **Duurzaamheid**

Maasvallei heeft in 2021 gemiddeld het label B op haar woningportefeuille gehaald, dus we zijn goed op weg als het gaat om een energiezuinige woningvoorraad, maar we zijn er nog niet. Onze focus ligt de komende jaren op het nog energiezuiniger maken van onze woningportefeuille om later de stap mogelijk te maken naar CO2 neutraal bezit.

In 2019 is een breed klimaatakkoord gesloten met als doel het reduceren van de CO2 uitstoot: in 2030 55% tov 1990 en in 2050 zelfs CO2 neutraal. Maasvallei levert haar bijdrage aan het halen van die ambitie, afhankelijk wat financieel haalbaar is en waarbij de focus ligt op het betaalbaar houden van ons vastgoed. Dit hangt af van de technologische ontwikkelingen en de keuzes die de gemeente Maastricht maakt bij de warmtevisie. Het is noodzakelijk dit gebiedsgericht en per wijk op te pakken in samenwerking met de juiste stakeholders met ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Bij bestaande woningen ligt de focus op isolerende maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen om de woonlasten zo veel mogelijk te beperken. De komende jaren zetten we in op verdere verduurzaming van ons woningbezit, waarbij we blijven insteken op het beperken van de energievraag van woningen. Naast verduurzaming van het bestaande bezit, zorgt ook nieuwbouw hiervoor. Verduurzaming en verjonging gaan hand in hand. De nieuwbouw realiseren we op basis van de geldende eisen conform bouwbesluit. Vanaf 2021 zijn dit BENG-Eisen. Bij enkele projecten zullen we een stapje verder gaan.

- **Circulariteit**

Circulariteit is een steeds belangrijker begrip aan het worden. Bij circulariteit ligt de nadruk op het hergebruik van grondstoffen en



We willen meer resultaat gericht samenwerken, meer voorspelbaarheid in uitgaven en uitvoering met focus op klanttevredenheid

verminderen van afvalstromen en/of waardevernietiging. Maasvallei gaat zich verder verdiepen in circulariteit en dit bij projecten inzetten. Het gebruik van duurzame materialen stimuleren we ook bij onze bouw- en ketenpartners.

3.3 FINANCIËN

Financiële continuïteit

Maasvallei is zich er zeer van bewust dat een blijvende goede financiële positie de kern is om ons mooie werk te kunnen voortzetten. Financiële continuïteit is daarom een randvoorwaarde. Wij hebben de afgelopen jaren veel zien gebeuren in onze omgeving, binnen de corporatiesector en in de wet- en regelgeving.

De resultaten van het rapport 'Opgaven & Middelen', de discussie rondom het afschaffen van de verhuurdersheffing, het beperken van de (inkomensafhankelijke) huurverhoging, de toenemende inflatie en de veranderende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot het passend toewijzen). Met deze ontwikkelingen zullen wij de komende jaren structureel rekening houden.

Balans in betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid

Maasvallei is een financieel gezonde corporatie met kwalitatief hoogwaardige woningen. Dat willen wij zo houden. Om dit te kunnen behouden, zoeken wij continu naar de juiste balans om te investeren in betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid. Dit betekent dat wij de komende jaren onder meer investeren in het onderhouden en verduurzamen van ons bestaande vastgoed (kwaliteit) en het toevoegen van energiezuinige nieuwbouw (beschikbaarheid). Met deze investeringen dragen we bij aan het optimaliseren van de technische kwaliteit van onze woningen en reduceren van de woonlasten van onze huurders (betaalbaarheid). Daarnaast investeren wij extra in onze eigen organisatie om onze dienstverlening verder te optimaliseren en tevens aan te passen naar de wensen van onze huurders.

Financiële ratio's en normen

Ons financieel beleid kenmerkt zich door het feit dat onze ratio's binnen de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties gestelde normen blijven door middel van het hanteren van eigen scherpere interne normen. Deze interne

Om goed te kunnen wonen is het van belang dat de omgeving van de woningen en de buurten ook goed zijn



normen geven ons bijstuurmogelijkheden en brengen veiligheidsmarges in ons financiële beleid. Uitsluitend bij unieke uitbreidingskansen voor de organisatie mogen deze interne normen tijdelijk worden overschreden. Om tijdig te kunnen bijsturen bij veranderende of onvoorziene omstandigheden sturen wij op kasstromen en rapporteren wij per kwartaal over de prestaties van de organisatie. In financieel opzicht zijn we er ook klaar voor.

3.4 ORGANISATIE

Een optimaal werkende organisatie

Om onze ambities te realiseren, optimaliseren we de manier waarop wij samenwerken. Waar nodig doen we dit met externe partners of huren die expertise in die we zelf niet in huis hebben. We zetten een duidelijke stip op de horizon en brengen focus aan in wat we doen.

• *Efficiënte en effectieve processen*

Onze organisatie is efficiënt en flexibel ingericht. We werken vanuit de 'in één keer goed' gedachte. Waar we zelf waarde toevoegen doen we de dingen zelf, waar anderen beter in zijn, zoeken we de samenwerking op en sluiten partnerships. Dit betekent dat we steeds vaker in regie en als verbinder acteren. Integer handelen is verankerd in wat we doen. Onze processen zijn duidelijk beschreven. Hierdoor weet iedereen wat er verwacht wordt. Binnen de kaders van de eigen taak en begroting hebben medewerkers mandaat. Op deze manier kunnen we slagvaardig handelen, ondernemerschap en eigenaarschap stimuleren en brengen we zelforganisatie in de praktijk.

• *Van data naar informatie*

We werken data-geïnformeerd. Onze data is juist, tijdig en volledig, onze informatievoorziening sluit aan bij wat we in onze bedrijfsvoering nodig hebben om processen te optimaliseren en strategische keuzes te maken met maximale impact.

• *Sturing & Beheersing*

Vandaag doen we het beter dan we gisteren deden. Om dit te realiseren organiseren we onze eigen kracht en tegenkrachten. Intern control denkt mee in oplossingen en komt pro actief met verbetervoorstellen. In openheid betrekken we het externe toezicht en stakeholders pro actief en vroegtijdig. We vragen hierbij om ons uit te dagen om te komen tot hoge kwaliteitseisen, normeringen en de borging hiervan.

Aantrekkelijke werkgever

Door te investeren in vitale, bekwame en gemotiveerde medewerkers en een veilige werkomgeving geven wij invulling aan de duurzame inzetbaarheid en het werkgeluk van onze medewerkers.

• *Lerende organisatie*

Maasvallei is een lerende organisatie. We zetten in op duurzaam inzetbare corporatiemedewerkers die mee kunnen bewegen met toekomstige veranderingen. Door te investeren in een cultuur van leren en ontwikkelen, zorgen we ervoor dat medewerkers nu zijn toegerust op hun taak en voorbereid zijn op veranderende taken en ontwikkelingen in de toekomst. Onze medewerkers geven zelf vorm aan hun loopbaan. We hebben zicht op de aanwezige kwaliteiten en talenten en we weten welke competenties nu en in de toekomst nodig zijn. Samen stemmen we af hoe we deze inzetten voor Maasvallei en de ontwikkeling van de medewerkers zelf. We stimuleren een gezonde doorstroom en zorgen voor een toekomstbestendige organisatie en evenwichtige personeelsopbouw waar overdracht van kennis en kunde is gewaarborgd. We zien het als onze plicht actief bij te dragen aan de scholing en begeleiding van toekomstige generaties door plek te bieden aan stagiairs en trainees.

• *Ontwikkeling van professionals*

Onze medewerkers hebben veel verantwoordelijkheid binnen hun taken. We weten wat we in huis willen hebben en waar we de samenwerking extern zoeken om onze doelen te realiseren. Kennis

en kunde van medewerkers wordt benut waar dit de meeste waarde toevoegt en effectief bijdraagt aan beleids- en besluitvorming met impact. Om zelforganisatie succesvol te laten zijn stimuleren we persoonlijk leiderschap en een professionele aanspreekcultuur binnen een veilige werkomgeving waarbij medewerkers situationeel worden ondersteund en begeleid in effectieve samenwerking en kennisdeling.

- **Vitaliteit**

Maasvallei onderschrijft het gezondheidsconcept van De Positieve Gezondheid in de buurten. Dit doet Maasvallei als vanzelfsprekend dus ook voor haar eigen medewerkers. We willen hierin het goede voorbeeld geven. Deze bredere benadering van gezondheid draagt bij aan het vermogen van medewerkers om met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan en eigen regie te voeren.

ren. Via het programma *Be Fit Be Inspired* worden medewerkers bij Maasvallei gestimuleerd en ondersteund in een gezonde en vitale levensstijl. We geloven erin dat dit bijdraagt aan gelukkige medewerkers en daarmee een positief effect heeft op de dienstverlening die wij leveren.

- **Flexibel werken**

Medewerkers bepalen, afhankelijk van de aard van de uit te voeren werkzaamheden, in hoge mate waar en wanneer deze worden uitgevoerd. Wij noemen dit flexibel werken. We zorgen hierbij voor de juiste faciliteiten en stemmen het gebruik en de inrichting van ons kantoor af op ontmoeting en samen werken. Het thema ontmoeten zien we breed. Intern en extern. Collega's, netwerkpartners, stakeholders en huurders.

Onze organisatie is efficiënt en flexibel ingericht. We werken vanuit de 'in één keer goed gedachte



GOED WONEN
GOED LEVEN

